

Datum: 01.03.2022  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Schorndorfer Straße 60+62, Flst.819/10 + 819/11**  
**- Errichtung Geräteschuppen**

**Ausschuss für** 12.04.2022 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
Lageplan v. 16.02.2022, M 1:500  
Grundriss, Schnitt, Ansicht Süd, M 1:100

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

**Auswirkungen auf das Klima:**  Ja  Nein

+2  +1  0  -1  -2

Begründung:

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.

3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise
- 3.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
  - 3.2 Als Ausgleich für die Überbauung und Inanspruchnahme durch den Schuppen ist auf den Grundstücken eine flächenmäßig gleichgroße Ausgleichsfläche zu entsiegeln und mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
  - 3.3 Die Wandseite des Schuppens zur Schorndorfer Straße ist durch Kletterpflanzen zu begrünen.
  - 3.4 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbaamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
  - 3.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
  - 3.6 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbaamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt werden Befreiungen für den bereits errichteten Geräteschuppen in der Schorndorfer Straße 60, Flurstück 819/11.

Die Errichtung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toilette oder Feuerstätte bis 40 m<sup>3</sup> ist im Innenbereich nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.11 b der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück Schorndorfer Straße 60 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 31.10.2002, in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Der bereits errichtete Schuppen verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Überbau des Pflanzgebots.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Im Rahmen der Bauüberwachung ist der Baurechtsbehörde der bereits errichtete Geräteschuppen an der Südseite der Doppelgarage Schorndorfer Straße 60 + 62 aufgefallen. Der Anbau erfordert zwar keine Baugenehmigung, er befindet sich aber auf unüberbaubarer Grundstücksfläche und tangiert zudem das entlang der Straße festgesetzte Pflanzgebot. Die Grundstücksbesitzer wurden aufgefordert, die erforderlichen Befreiungen zu beantragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in einem ähnlich gelagerten Fall bereits die Befreiung für einen Schuppen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

Da der Schuppen ein Pultdach hat, wird als Ausgleich für die zusätzlich überbaute Fläche eine Pflanzausgleichsfläche in gleichem Umfang gefordert.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1.Änderung“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.